

---

Gérard Béaur, Phillip Schofield, Jean-Michel Chevet  
& María Teresa Pérez Picazo (dir.), *Property Rights,  
Land Markets, and Economic Growth in the European  
Countryside (Thirteenth-Twentieth Centuries)*

Turnhout, Brepols, 2013, 535 p.

Juan Carmona

---



**Édition électronique**

URL : <http://journals.openedition.org/histoiremesure/5150>

DOI : 10.4000/histoiremesure.5150

ISSN : 1957-7745

**Éditeur**

Éditions de l'EHESS

**Édition imprimée**

Date de publication : 30 juin 2015

Pagination : 201-204

ISBN : 978-2-7132-2473-7

ISSN : 0982-1783

**Référence électronique**

Juan Carmona, « Gérard Béaur, Phillip Schofield, Jean-Michel Chevet & María Teresa Pérez Picazo (dir.), *Property Rights, Land Markets, and Economic Growth in the European Countryside (Thirteenth-Twentieth Centuries)* », *Histoire & mesure* [En ligne], XXX-1 | 2015, mis en ligne le 30 juin 2015, consulté le 24 septembre 2020. URL : <http://journals.openedition.org/histoiremesure/5150> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/histoiremesure.5150>

---

© Éditions de l'EHESS

## Compte rendu

Gérard BÉAUR Phillip SCHOFIELD, Jean-Michel CHEVET & María Teresa PÉREZ PICAZO (dir.), *Property Rights, Land Markets, and Economic Growth in the European Countryside (Thirteenth-Twentieth Centuries)*, Turnhout, Brepols, 2013, 535 p.

L'objectif de ce livre est d'opérer une critique des théories institutionnalistes, tout particulièrement le modèle défini par Douglass North (1973, 1989), qui met l'accent sur l'importance des institutions pour le développement économique ou le retard de l'agriculture. La disparition de l'ancien système d'accès à la terre et l'apparition de droits de propriété « parfaits » assortis d'institutions complémentaires auraient été les conditions nécessaires pour l'essor d'un marché foncier libre et actif qui, lui-même, aurait permis une réallocation plus efficiente des facteurs de production et donc la croissance de la production agricole. Cette thèse est loin d'avoir perdu de son attrait, puisque qu'elle a été récemment reprise par Acemoglu et Robinson dans le très populaire *Why Nations Fail* (2012), dont le chapitre 7 reprend l'argument du rôle fondamental de la « Glorieuse Révolution » pour la transformation des droits de propriété en Angleterre et celui de l'importance des « enclosures parlementaires » pour son développement économique. Gérard Béaur et Jean-Michel Chevet, éditeurs et aussi auteurs de l'excellente introduction du livre se proposent de « prendre au sérieux ces théories qui attribuent la croissance aux changements institutionnels », en examinant la relation entre les droits de propriété, le marché foncier et la croissance économique d'un point de vue empirique. Le livre se compose de vingt-cinq travaux réalisés par trente auteurs sur onze sur l'Europe méridionale (Espagne, Portugal et l'Italie), quatre sur la France et la Belgique, trois sur la Scandinavie, quatre sur l'Europe centrale, deux sur l'Europe de l'Est, et une sur les Îles britanniques, ce qui donne une grande variété et une vision générale très complète.

Les chapitres s'organisent autour de trois thèmes principaux. La première partie, « Propriété imparfaite et changement économique », aborde

la question du rôle négatif qu'aurait joué la propriété incomplète et les droits collectifs en bloquant le progrès ou le changement économique. Le chapitre de Rosa Congost sur la Catalogne, montre que, bien au contraire, la propriété imparfaite, l'emphytéose en l'occurrence, eut une importance décisive pour la privatisation des forêts et la transformation des systèmes de cultures. De même, selon l'étude de Philippe Jarnoux, le bail à domaine congéable breton constituait un excellent moyen de motiver les colons et de les pousser à procéder à des investissements. De même, encore, les communaux ne méritent pas la mauvaise réputation que leur prêtaient les physiocrates, comme le montrent Iñaki Iriarte et Jose Miguel Lana Berasain en Espagne, tandis que Paul Servais démontre que les ventes de communaux dans les Ardennes n'eurent qu'un très modeste effet sur la production.

La deuxième partie, « Propriétaires, marché foncier et droits de propriété » examine la relation entre une meilleure spécification des droits de propriété et l'apparition d'un marché foncier. Là aussi les évidences empiriques démontrent que le marché des droits de propriété existait bien avant l'apparition de la propriété parfaite. Et s'il est vrai qu'il existait de nombreuses contraintes, elles représentaient elles-mêmes une partie du prix et donc de la transaction. Les chapitres sur le Portugal (Jose Vicente Serrão et Rui Santos), la Toscane (Emmanuel Huertas), la Pologne (Piotr Guzowski), la Catalogne (Llorenç Ferrer, Rosa Congost) attestent que, du <sup>xvi</sup><sup>e</sup> au <sup>xviii</sup><sup>e</sup> siècle, il y avait bien un marché foncier « actif » des droits de propriété, avec des taux de rotation de la terre assez élevés (1-3,6 % comparé au 0,5 % du marché foncier espagnol aujourd'hui, par exemple). De la même façon, les ventes de biens communaux n'auraient pas dynamisé le marché foncier en Westphalie et dans le pays de Bade (Niels Grüne). C'est plutôt la pression de la demande, ou l'adaptation de la taille des fermes au cycle de vie des ménages et les modalités de l'héritage, comme le suggère Laurent Herment pour l'Île de France au <sup>xviii</sup><sup>e</sup> siècle, qui exercèrent un effet fondamental dans ce processus.

Finalement, la troisième partie, « Marché foncier et progrès économique », regroupe des travaux qui analysent l'impact d'un marché foncier actif sur le progrès agricole et se proposent de déterminer si ce marché, par la réattribution des droits sur la terre en fonction du degré de motivation des propriétaires, permet un usage plus efficient des biens fonciers et une meilleure allocation des facteurs de production. Quelques travaux montrent, d'un côté, que, dans leur désir d'augmenter leurs recettes fiscales, les États peuvent privatiser les propriétés sans créer pour autant un marché actif de terres, comme dans le cas des ventes de communaux (*baldios*) en

Espagne au xvi<sup>e</sup> siècle (Alberto Marcos), ou dans l'Alentejo (Rui Santos et Jose Vicente Serrão). D'autres, d'un autre côté, certifient qu'en Suisse la libération du marché de la terre donna de bons résultats (Anne-Lise Head-König), et qu'en Espagne, la disparition de la très contraignante institution du « *mayorazgo* » eut des effets très importants sur la circulation de la terre en favorisant la vente des terres nobiliaires (Ricardo Robledo) mais aussi celles de l'Église (Jose Miguel Lana Berasain et Joseba de la Torre). Plus pessimiste, une troisième série de textes avance que le développement d'un marché foncier et un accès plus libre à la propriété ont pu stimuler le morcellement des exploitations et la persistance de bas rendements (Bruce Campbell pour les cas britannique et irlandais), et même la multiplication des ventes par des micro-proprétaires en situation de détresse (Julie Marfany pour la Catalogne et Laurent Herment pour la France). La relation entre marché et progrès s'avère, finalement, malaisée à détecter comme le révèle la vision opposée de Patrick Svensson et de Mats Morell dans le cas de la Suède au xviii<sup>e</sup> siècle, et cette difficulté se retrouve probablement dans la plupart des autres cas.

Les trois chapitres permettent de vérifier la complexité des problèmes abordés, et la difficulté de séparer les enjeux institutionnels des relations sociales, démographiques, techniques et même politiques. Par ailleurs, en se penchant sur le fonctionnement des systèmes d'accès traditionnels à la terre pendant l'époque moderne, ces travaux témoignent que les marchés, les incitations de toutes sortes, la circulation des biens, l'introduction des capitaux faisaient bien partie des institutions de l'ancien régime et que ces droits de propriété imparfaits réduisaient ainsi les coûts de transaction.

Bien que le titre du livre nous indique qu'il aborde le foncier jusqu'au xx<sup>e</sup> siècle, aucune étude ne va au-delà des dernières décennies du xix<sup>e</sup> siècle, c'est-à-dire précisément la période pendant laquelle culmine un droit de propriété absolu, se généralise le raccourcissement des baux de location, se produit la fin de l'emphytéose et la privatisation d'une grande partie des communaux en Europe. Le xx<sup>e</sup> siècle est précisément une période extrêmement intéressante pour le débat dont traite ce livre, puisque c'est une période qui défait, en partie, l'œuvre libérale, par le biais d'une régulation des systèmes de location mise en place par les Etats européens (grâce aux nombreuses lois sur le fermage ou sur le métayage) dans le but de favoriser les investissements des exploitants agricoles. Ce processus s'accompagna d'une sécurisation des baux, de l'exigence d'une indemnisation des fermiers pour les améliorations introduites sur leur exploitation. Il coïncida, en somme, avec l'imposition de clauses de location qui limitaient à nouveau

les droits attachés à la « propriété parfaite ». Parallèlement, plusieurs pays situés en Europe orientale et méridionale virent naître des réformes agraires en réaction à ce que de nombreux contemporains considéraient comme un échec des réformes libérales, jugées incapables de favoriser la croissance agricole. Ces deux évolutions autorisent à s'interroger sur la diversité des changements institutionnels suivis par les différentes régions européennes.

L'intérêt du livre va bien au-delà du cercle des historiens du monde rural, du droit ou des institutions. Les économistes du développement s'interrogent aussi sur le rôle des institutions dans le retard des pays pauvres aujourd'hui, sur l'importance de l'enregistrement des terres, d'une meilleure définition des droits de propriété pour favoriser le fonctionnement des marchés, surtout le marché de crédit, et sur la complexité des modes de faire valoir traditionnels pour résoudre les problèmes d'information asymétrique et les coûts de transaction en général. La superposition des droits sur une même terre est aussi commune dans certaines régions de l'Afrique occidentale que dans l'Europe moderne par exemple. Dans ce sens un dialogue entre l'histoire rurale consacrée au foncier et les recherches sur les institutions de la propriété dans les pays du Sud, favoriserait un échange très fructueux sur le plan des méthodes. Il permettrait, entre autres, d'incorporer le sens de la longue durée dans les travaux sur le foncier aujourd'hui, mais aussi de situer les travaux historiques, comme les études de cet excellent livre, dans un contexte beaucoup plus global et qui participe des mêmes inquiétudes.

**Juan Carmona**

Université Carlos III, Histoire Economique  
Madrid